

令和 8 年（ヌ）第 1 2 2 号

注 意 書

この物件については民事執行法 6 3 条 2 項の買受申出の保証があるので、入札金額が期間入札公告書記載の「法 6 3 Ⅱ①申出額」（3 8, 3 4 0, 0 0 0 円）以上の額でなければ、物件を買い受けることはできません。

東京地方裁判所民事第 2 1 部

期 間 入 札 の 公 告

令和 8年10月27日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

別紙物件目録記載の不動産を下記のとおり期間入札に付します。

記

入札期間	令和 8年11月11日 午前 9時00分から 令和 8年11月18日 午後 5時00分まで
開札期日	日 時 令和 8年11月25日 午前 9時30分 場 所 東京地方裁判所民事執行センター売却場
売却決定 期日	日 時 令和 8年12月 3日 午前11時00分 場 所 東京地方裁判所民事第21部
特別売却 実施期間	令和 8年11月26日 午前 9時20分から 令和 8年11月30日 午後 5時00分まで
買受申出の保証の 提供方法	下記のいずれかによる。 (1) 当裁判所の預金口座に金銭を振り込んだ旨の金融機関の証明書。 (2) 銀行、損害保険会社、農林中央金庫、商工組合中央金庫、全国を地区とする信用金庫連合会、信用金庫又は労働金庫の支払保証委託契約締結証明書。
買受申出の資格の 制限(民事執行規則33条)	☆印を付した物件は農地であるので、権限を有する行政庁の交付した買受適格証明書を有する者及び買受けについて農地法上の許可又は届出を必要としない者に限り、買受申出をすることができます。
一般の閲覧に供するため、物件明細書・現況調査報告書・評価書の各写しを令和 8年10月27日から当庁物件明細書等閲覧室に備え置きます。	

物件番号	売却基準価額（円） 買受可能価額（円）	一括 売却	買受申出保証額（円）	令和7年度	
				固定資産税（円）	都市計画税（円）
1	31,600,000 25,280,000 38,340,000		6,320,000 (法63Ⅱ①申出額)	113,102	24,235



物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区加平二丁目 19 番地 3

建物の名称 メイツ北綾瀬 トレエッセ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加平二丁目 19 番 3 の 402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 60.44 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 足立区加平二丁目 19 番 3

地 目 宅地

地 積 2947.62 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 830259 分の 6380



物 件 明 細 書

令和 8年 9月30日

東京地方裁判所民事第21部

裁判所書記官 吉 川 直 子

1 不動産の表示

【物件番号1】

別紙物件目録記載のとおり

2 売却により成立する法定地上権の概要

なし

3 買受人が負担することとなる他人の権利

【物件番号1】

なし

4 物件の占有状況等に関する特記事項

【物件番号1】

本件所有者が占有している。

5 その他買受けの参考となる事項

【物件番号1】

管理費等の滞納あり。

《 注 意 書 》

- 1 本書面は、現況調査報告書、評価書等記録上表れている事実とそれに基づく法律判断に関して、執行裁判所の裁判所書記官の一応の認識を記載したものであり、関係者の間の権利関係を最終的に決める効力はありません（訴訟等により異なる判断がなされる可能性もあります）。
- 2 記録上表れた事実等がすべて本書面に記載されているわけではありませんし、記載されている事実や判断も要点のみを簡潔に記載されていますので、必ず、現況調査報告書及び評価書並びに「物件明細書の詳細説明」も御覧ください。
- 3 買受人が、占有者から不動産の引渡しを受ける方法として、引渡命令の制度があります。引渡命令に関する詳細は、「引渡命令の詳細説明」を御覧ください。
- 4 対象不動産に対する公法上の規制については評価書に記載されています。その意味内容は「公法上の規制の詳細説明」をご覧ください。
- 5 各種「詳細説明」は、閲覧室では通常別ファイルとして備え付けられています。このほか、BITシステムのお知らせメニューにも登載されています。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区加平二丁目 1 9 番地 3

建物の名称 メイツ北綾瀬 トレエッセ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加平二丁目 1 9 番 3 の 4 0 2

建物の名称 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 0 . 4 4 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 足立区加平二丁目 1 9 番 3

地 目 宅地

地 積 2 9 4 7 . 6 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8 3 0 2 5 9 分の 6 3 8 0



令和8年（ヌ）第122号
令和8年7月27日受理
令和8年8月25日提出
（評価人 石川茂夫）

現況調査報告書

東京地方裁判所
執行官 白石 圭

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区加平二丁目 1 9 番地 3

建物の名称 メイツ北綾瀬 トレエッセ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加平二丁目 1 9 番 3 の 4 0 2

建物の名称 4 0 2

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造 1 階建

床 面 積 4 階部分 6 0 . 4 4 平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 足立区加平二丁目 1 9 番 3

地 目 宅地

地 積 2 9 4 7 . 6 2 平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 8 3 0 2 5 9 分の 6 3 8 0



(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(2 枚目)

関係人の陳述等	
陳述者 (当事者等との関係)	陳述内容等
A (所有者)	1. 私は本件建物の所有者で、私が使用しています。 2. 本件建物の不具合は、特にありません。 3. 本件物件で猫を1匹飼っています。 (令和8年8月21日面接聴取) 以上

執 行 官 の 意 見

1. 本件対象物件の状況は、土地建物位置関係図、建物間取図及び添付写真のとおりである。
2. 本件建物の占有状況等は、次のとおりであった。
 - ① 本件建物の集合郵便受け（1階）に氏名等の表示はなく、玄関にも表札はなかった。
 - ② 初回臨場時は不在であったが、立入調査時には所有者Aが在室しており、同人から関係人の陳述等欄記載の要旨を聴取した。
 - ③ 本件建物内には、家具・寝具・日常生活用品等があり、個人の居宅として使用されていた。
3. 本件建物の占有関係については、上記の現場の状況及び関係人の陳述等から、本報告書2枚目に記載のとおり報告する。

以 上

(調査経過用)

調査の経過

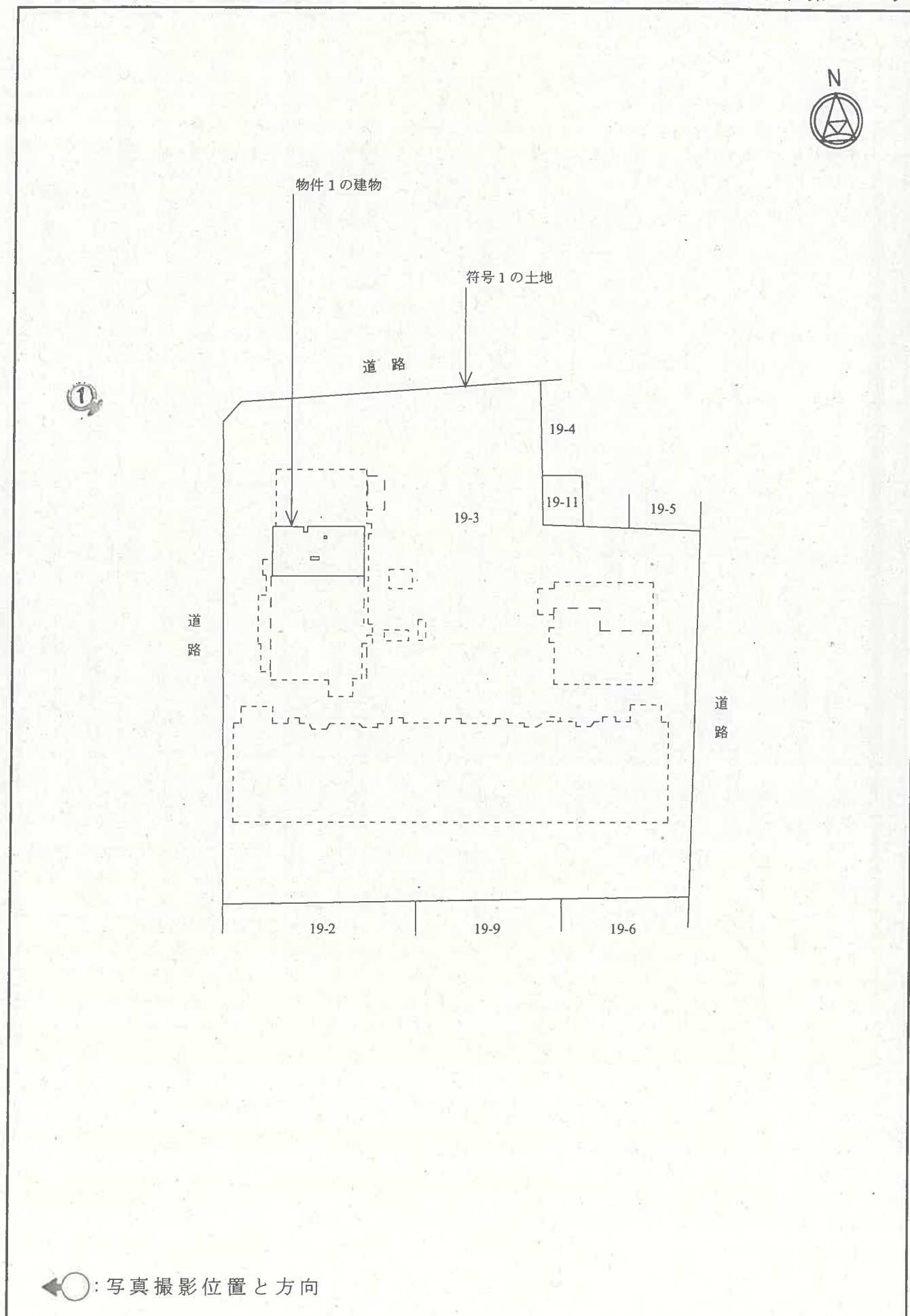
調査の日時	調査の場所等	調査の方法等
令和8年7月29日 10:40-10:53	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☐ 図面作成 ☐ 評価人同行 ☐ 居住者から聴取 ☒ 占有者に対する臨場日時通知書・照会書差置
令和8年7月29日 : - :	当庁	☒ 管理費等に関する調査 (FAX)
令和8年8月21日 9:00-9:14	物件所在地	☒ 物件確認 ☒ 物件調査 (立入調査) ☒ 占有調査 ☒ 写真撮影 ☒ 図面作成 ☒ 評価人同行 ☒ 所有者 A から面接聴取
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		
年 月 日 : - :		

(特記事項)

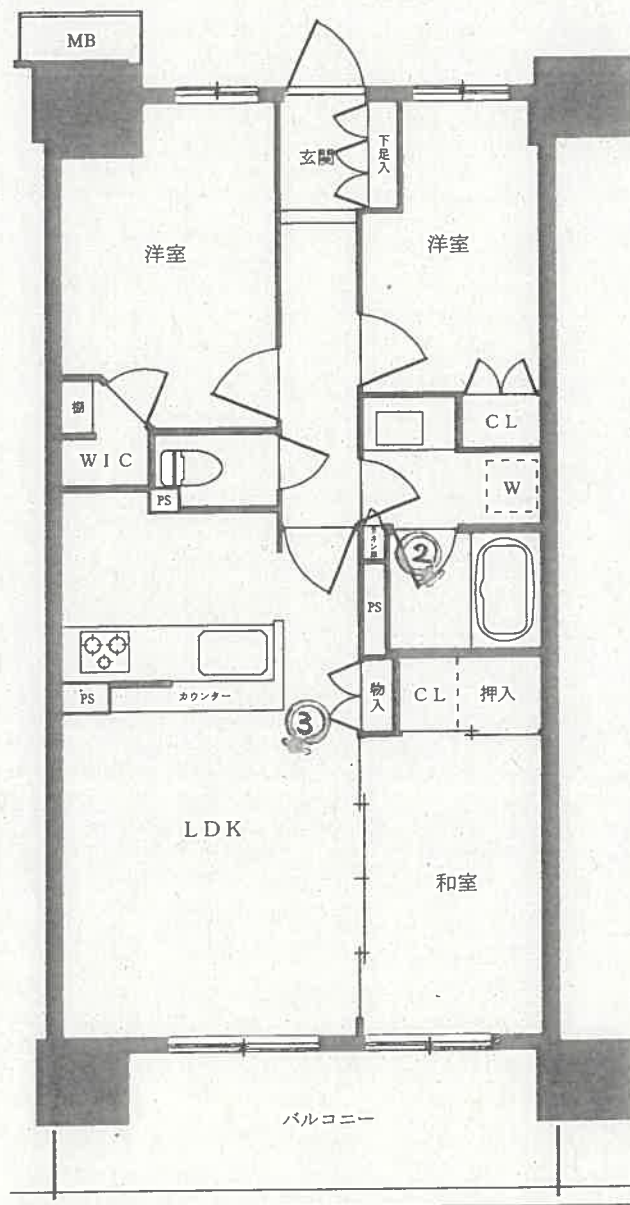
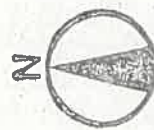
- ☒ 令和8年8月21日
 目的物件は不在で施錠されていると予想されたので、立会人及び解錠技術者を同行させて臨場した。
- ☐ 令和 年 月 日
 目的物件は不在で施錠されていたので、立会人 を立ち会わせ、技術者に解錠させて建物内に立ち入った。
- ☐ 令和 年 月 日
 休日・夜間執行許可の提示をした。

(写真3葉添付)

(注) チェック項目中の調査結果は、「■」の箇所の記載のとおり
(5 枚目)



402



←○: 写真撮影位置と方向

01



02



03



令和8年（ヌ）第122号
令和8年8月21日 現地調査
令和8年8月21日 評価

東京地方裁判所 御中

評価書

評価人 石川 茂夫

第1 評価額

物件番号	評 価 額
物件1	金 31,600,000 円

第2 評価の条件

- 1 本件評価は、民事執行法により売却に付されることを前提とした適正価格を求めるものである。

したがって、求めるべき評価額は、一般の取引市場において形成される価格ではなく、一般の不動産取引と比較して競売不動産特有の各種の制約（売主の協力が得られないことが常態であること、買受希望者は内覧制度によるほかは物件内部の確認が直接できないこと、引渡しを受けるために法定の手続をとらなければならない場合があること、目的物の種類又は品質に関する不適合には担保責任がないこと等）等の特殊性を反映させた価格とする。

- 2 評価は、目的物件の調査時点における現状に基づいて行うものであり、調査日以降発生した物件の現状変更については原則として考慮していない。
- 3 現地での物件調査は、原則として目視可能な部分に限定される。
- 4 物件に関する情報提供の内容は、民事執行法58条4項に定める場合を除いて、原則として公共機関で公開された資料に基づくものである。

第3 目的物件

番号	所在等	登記	現況
1	次頁物件目録記載のとおり		(住居表示) 足立区加平2-19-5 (マンション名、部屋番号) メイツ北綾瀬トレエッセ 402号
番号	特記事項		
	特になし		

※現況欄に記載のない事項については、登記記録とほぼ同じである。

物 件 目 録

1 (一棟の建物の表示)

所 在 足立区加平二丁目19番地3

建物の名称 メイツ北綾瀬 トレエッセ

(専有部分の建物の表示)

家屋 番号 加平二丁目19番3の402

建物の名称 402

種 類 居宅

構 造 鉄筋コンクリート造1階建

床 面 積 4階部分 60.44平方メートル

(敷地権の目的である土地の表示)

土地の符号 1

所在及び地番 足立区加平二丁目19番3

地 目 宅地

地 積 2947.62平方メートル

(敷地権の表示)

土地の符号 1

敷地権の種類 所有権

敷地権の割合 830259分の6380

第4 目的物件の位置・環境等

1. 土地の概況及び利用状況等

位 置 ・ 交 通	つくばエクスプレス「六町」駅の南東方約780m（道路距離、徒歩約10分）程度、また東京メトロ千代田線「北綾瀬」駅の北西方約860m（道路距離、徒歩約11分）程度の地点、足立区加平2丁目19番街区に位置する。（附属資料「位置図」参照）	
付 近 の 状 況	店舗、事業所、共同住宅、一般住宅等の混在する「綾瀬川通り」沿いの地域。	
主 な 公 法 上 の 規 制 等 （道路の幅員等 の個別的な規制 を考慮しない一 般的な規制）	都 市 計 画 区 分 用 途 地 域 建 ぺ い 率 容 積 率 防 火 規 制 そ の 他 の 規 制	市街化区域 第一種住居地域 60% （指定） 300% （指定） 準防火地域 第三種高度地区、日影規制、土地区画整理事業済み等
画 地 条 件	地 積 形 状 間 口 ・ 奥 行 地 勢 そ の 他	2,947.62㎡ やや不整形（北東角部分が欠けているが概ね整形に近い） 西側間口約56m・奥行最長約54m ほぼ平坦地 特になし
接面道路の状況等	西側幅員約13mの区道「綾瀬川通り」、北側幅員約4mの区道、東側幅員約6mの区道（いずれも建築基準法第42条1項1号）に、ほぼ等高に接面する準三方路地である。	
土地の利用状況 等	物件1を含む後記一棟の建物の敷地として利用されている。建物の配置は、附属資料「建物図面・各階平面図写」のとおり。	
供給処理施設 （基本的には敷地内 への引き込みの有無 を基準としている）	上 水 道 都 市 ガ ス 下 水 道	あり あり あり
敷 地 権 の 表 示	敷 地 権 の 種 類 敷 地 権 の 割 合	所有権 830,259 分の 6,380
特 記 事 項	足立区洪水・内水・高潮ハザードマップによると洪水等の浸水想定区域に含まれている。	

2. 建物の概況

(1) 一棟の建物の概要

マンション名	メイツ北綾瀬トレエッセ	
建物の用途	共同住宅（113戸）	
建築時期及び 経済的残存 耐用年数	建築年月日（登記記載） 経過年数 経済的残存耐用年数	平成29年1月26日新築 約9年 約41年
構造・延床面積	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建 8,766.72㎡	
仕様	外壁 その他	タイル、一部吹付等 なし
設備等	オートロック、エレベーター、宅配ボックス、管理事務室、駐車場等	
建物の品等	中位の上	
管理の形態等	管理組合 管理会社 管理形態	あり (株)長谷工コミュニティ 委託管理
管理の状況	良好	
特記事項	特になし	

(2) 専有部分の概要

構 造 ・ 種 類	鉄筋コンクリート造1階建・居宅	
位 置	4階部分 (402号室) 主要開口部の方位： 西方	
床 面 積	専 有 面 積	60.44m ²
	共用部分を含む 現況床面積	67.02m ²
間 取 り	3LDK+ウォークインクロゼット	
バルコニー等	西側にバルコニーがある。	
仕 様	天 井 床 内 壁 設 備	ビニールクロス等 フローリング、畳等 ビニールクロス等 キッチン、トイレ、浴室、洗面等
保守管理の状態	概ね普通と判定されたが、室内で猫1匹を飼育している。	
管 理 費 等	管理費 修繕積立金 インターネット使用料 駐輪場使用料 滞納額等 遅延損害金	11,200 円 (月額) (令和8年7月31日現在、以下同じ) 10,210 円 (月額) 917 円 (月額) 3,600 円 (年額) 182,216 円 18,709 円 (年利14.6%)
専 有 部 分 の 利 用 状 況 等	所有者が家族と共に居宅として自用している。	
特 記 事 項	特になし	

第5 評価額算出の過程

目的物件はファミリータイプのマンションであるが、買受人が、収益用不動産として保有することも社会的・経済的観点から考えられるため、本件では積算価格に加え収益価格を求め、これらを調整して得た価格に基づき、競売市場を前提とした評価額を決定した。

I 積算価格の試算

1 基礎となる価格

① 建物価格

目的建物の再調達原価を、建物建築費の推移動向を考慮した標準的な建築費に比準して求め、これに耐用年数に基づく方法及び観察減価法を併用して求めた現価率を乗じて下記のとおり建物価格を求めた。

再調達原価 (円/㎡) ア	現況床面積(㎡) イ	現 価 率 ウ	建 物 価 格(円) エ
415,000	× 67.02	× 0.74	= 20,580,000

ア 再調達原価：一棟の建物の平均単価

イ 現況床面積：固定資産関係証明書記載の現況床面積（共用部分を含む）を採用。

ウ 現価率

- ・ 経過年数約 9年、 経済的残存耐用年数約41年、 観察減価率 10%（建物の状況等を考慮）
- ・ 耐用年数に基づく方法と観察減価法を併用し、現価率を下記のとおり査定した。

現価率：経済的残存耐用年数÷（経過年数＋経済的残存耐用年数）×（1－観察減価率）

現価率＝ 41年 ÷ （ 9年 ＋ 41年 ） × （ 1－ 0.10 ） =0.74 （小数第3位を四捨五入）

エ 建物価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

② 敷地権価格

敷地権の目的である土地の敷地権価格を次のとおり求めた。

更地価格		地 積 (㎡)	建付減価	敷地権の割合	敷地権価格 (円)
標準画地価格 (円/㎡) ア	個別格差 イ				
403,000	× 1.25	× 2,947.62	× 1.00	× 6,380 / 830,259	= 11,410,000

ア 標準画地価格：下記規準価格を中心に、その他の価格資料等を斟酌して地域の標準画地の価格を求めた。なお標準画地は、近隣地域において、土地の概況（間口・奥行、規模等）等が標準的な中間画地を想定した。

基準地 「 足立-18 」

$$\begin{aligned}
 & \text{(公示価格等)} \quad \text{(時点修正)} \quad \text{(標準化補正)} \quad \text{(地域格差)} \quad \text{(規準価格)} \\
 & 358,000 \text{ 円/㎡} \times 107 / 100 \times 100 / 100 \times 100 / 95 = 403,000 \text{ 円/㎡} \\
 & \text{(上三桁未満四捨五入)}
 \end{aligned}$$

時点修正：公示価格等の価格時点から評価日までの推定変動率である。

標準化補正：標準的であり補正不要と判定した。

地域格差：公示地等の地域は、交通接近条件でやや優るが、街路、行政的条件等で劣ることを勘案した。

イ 個別格差：準三方路地及び都市部におけるマンション素地の希少性の増価等を考慮した。

ウ 地積：登記数量による。

エ 建付減価：不要と判定した。

オ 敷地権の割合：登記記載による敷地権の割合による。

カ 敷地権価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

2 積算価格（敷地権付建物の価格）

建物価格 (円) ア	敷地権価格 (円) イ	価格 補正 ウ	個別 格差 エ	占有減価 修正 オ	積算価格 (円) カ
(20,580,000	+ 11,410,000)	× 1.30	× 0.96	× 1.00	= 39,920,000

ア 建物価格：前記1①エ

イ 敷地権価格：前記1②カ

ウ 価格補正：同一マンション並びに周辺類似のマンション取引水準を斟酌して判定した。

エ 個別格差：
 階層別補正・・・・・・ 0.98 (6階＝100)
 位置別等修正・・・・・・ 0.98 方位を考慮した。
 その他・・・・・・ 1.00 特になし

相乗積 0.98 × 0.98 × 1.00 = 0.96 (小数第3位を四捨五入)

オ 占有減価修正：必要なし。

カ 積算価格：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

Ⅱ 収益価格の試算

目的物件は、賃貸に供されてはいないが、その潜在的な収益力を把握するために、賃貸借を想定することにより、収益還元法を適用する。

目的物件を賃貸することにより分析期間中に得られるであろうと予測される有効純収益の現価の合計額に、分析期間末の正味復帰価格の現価を加算して、DCF法（Discounted Cash Flow 法）による収益価格を以下の通り求めた。

但し、当該物件に関する収集可能な資料には限界があり、更に競売による売却後の現実の賃貸借は、特定の当事者間の契約行為によるものであるので、必ずしも想定 of 賃貸条件に符合する内容が実現するものではない。

《DCF法による価格査定表》

3年間の 有効純収益 現価の合計	正味復帰価格の現価					収益価格
	4年目の 有効純収益	最終 還元 利回り	3年目期末 復帰価格※1 イ÷ウ×(1-0.03) エ	複利 現価率 ※2 オ	正味復帰 価格現価 エ×オ=カ	
ア	イ	ウ	エ	オ	エ×オ=カ	ア+カ=キ
円 2,883,681 (12.7 %)	円 916,376	% 4.0	円 22,222,118	0.8941	円 19,868,796 (87.3 %)	円 22,750,000 (100 %)

※1 売却に要する仲介手数料等を売却価格(イ÷ウ)の3%と査定した。

※2 複利現価率の計算式

$$1 \div (1 + 3.8\%)^3 = 0.8941 \quad (\text{小数第5位を四捨五入})$$

ア 3年間の有効純収益現価の合計：目的物件を賃貸することにより保有期間中（第1期～第3期）に得られるであろうと予測した各期の有効純収益を、複利現価率で現在価値に割り戻した額の合計である。

イ 4年目の有効純収益：保有期間終了後（4年目）の有効純収益である。

ウ 最終還元利回り：4年目の有効純収益から売却予測価格を求める還元利回りであり、標準的還元利回りに対象不動産の個別リスク等を考慮して査定した。

エ 3年目期末復帰価格：4年目の有効純収益を最終還元利回りで還元して求めた売却予測価格から対象不動産の売却に伴う仲介手数料相当額等を控除した価格である。

オ 複利現価率：一般市場及び競売市場における類型別収益物件の標準的な還元利回り等を参考に査定した。

カ 正味復帰価格現価：保有期間終了後に得られる正味復帰価格の現在価値である。

キ 収益価格：保有期間中に得られる有効純収益の現在価値と保有期間終了後の売却予測価格の現在価値の合計額で、1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

Ⅲ 評価額の判定

1 試算価格の調整

積算価格及び収益価格を下記の通り試算した。

両試算価格には開差が生じたが、本件はファミリータイプのマンションであるので、市場性を勘案した積算価格を重視し、収益価格は参考程度に留めることを相当と判断して、調整後の価格を以下のとおり求めた。

①積算価格	39,920,000 円
②収益価格	22,750,000 円
③調整後の価格	39,900,000 円

2 評価額の判定

調整後の価格に、市場性修正及び競売市場修正を施し、さらに滞納管理費等相当額並びにその他の控除（敷金等）を考慮して評価額を決定した。

調整後の価格 (円)	市場性 修正	競売市場 修正	滞納管理費等 相当額の減価	その他の 控除(敷金 等) (円)	評価額 (円)
ア	イ	ウ	エ	オ	カ
39,900,000	× 1.0	× 0.8	× 0.99		= 31,600,000

ア 調整後の価格：積算価格と収益価格を調整した後の適正価格。

イ 市場性修正：必要なし

ウ 競売市場修正：「第2評価の条件」欄記載の不動産競売市場の特殊性等を考慮した修正を行った。

エ 滞納管理費等相当額の減価：滞納管理費等及び代金納付に至る間の予想滞納相当額を考慮した修正を行った。

オ その他の控除（敷金等）：本件は考慮不要と判定した。

カ 評価額：1万円未満四捨五入の端数処理を行った。

第6 参考価格資料

基準地価格 (足立-18)

所 在 : 足立区加平二丁目5番6 「加平2-5-5」

価 格 : 358,000 円/㎡

位 置 : 「北綾瀬」駅、620m

価 格 時 点 : 令和7年7月1日

地 積 : 83㎡

供給処理施設 : ガス、水道、下水

接 面 街 路 : 北 6.0m 区道

用 途 指 定 等 : 第一種住居地域、建蔽率60%、容積率300%、準防火地域等

地 域 の 概 要 : 一般住宅のほかに作業場等が見られる住宅地域

第7 附属資料

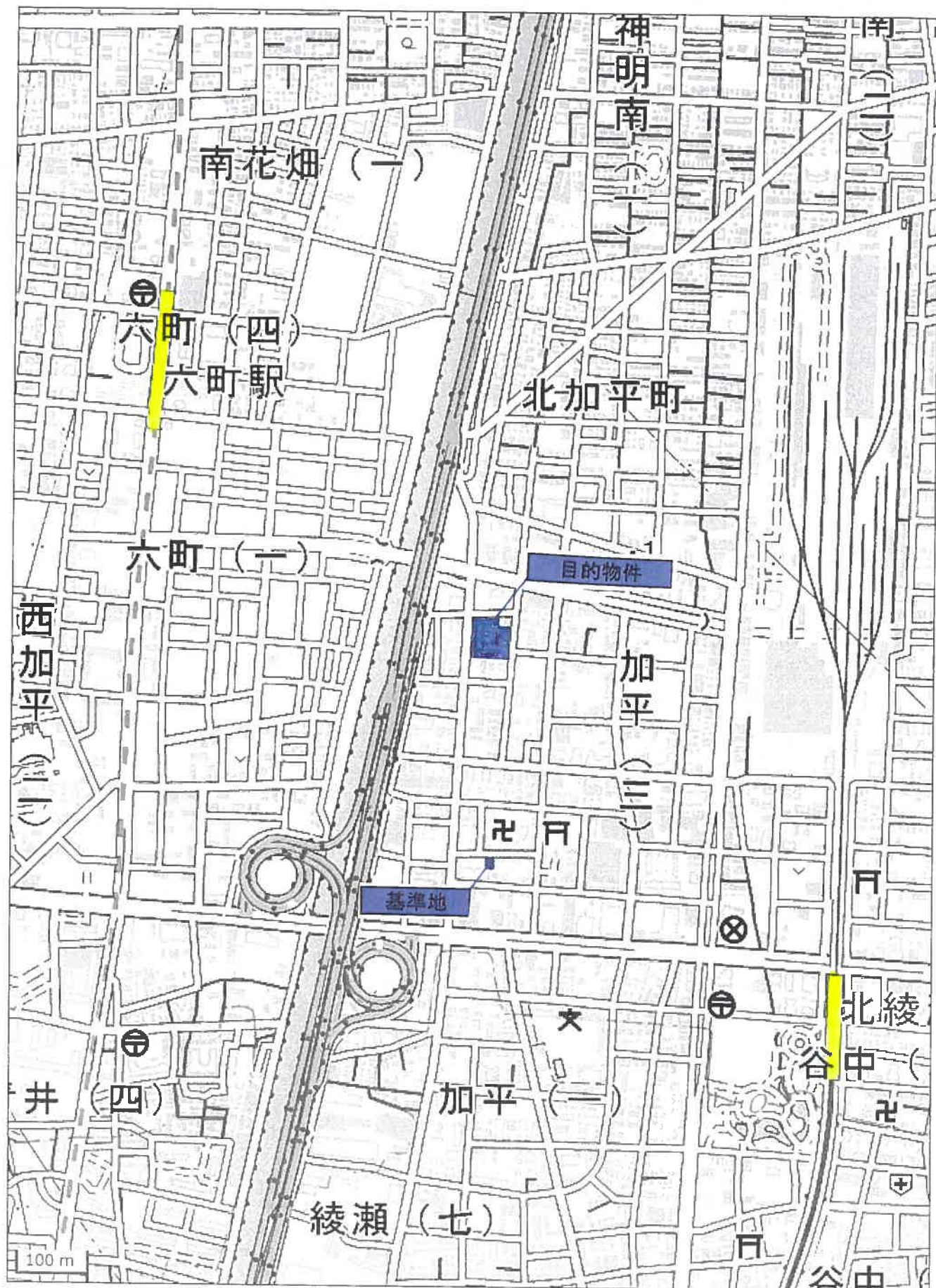
位置図

公図(写)

建物図面・各階平面図(写)

以 上

令和8年8月21日
評価人 不動産鑑定士
石川 茂夫



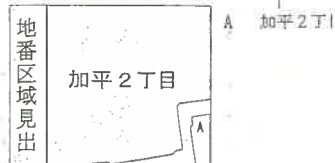
位置図

国土地理院 地理院地図





(注) 地図に準ずる図面は、土地の区画を明確にした不動産登記法所定の地図が備え付けられるまでの間、これに代わるものとして備え付けられている図面で、土地の位置及び形状の概略を記載した図面です。



請求部	所在	足立区加平二丁目				地番	19番3			
出力縮尺	1/500	精度区分		座標系番号又は記号		分類	地図に準ずる図面		種類	土地区画整理所在図
作成年月日	昭和46年10月23日			備付年月日(原図)		補記事項				

これは地図に準ずる図面に記録されている内容を証明した書面である。

(東京法務局城北出張所管轄)

令和8年4月27日

東京法務局

請求番号: 2-1

(1/1)

登記官

公 図 (写)

※A3をA4に縮小しています※

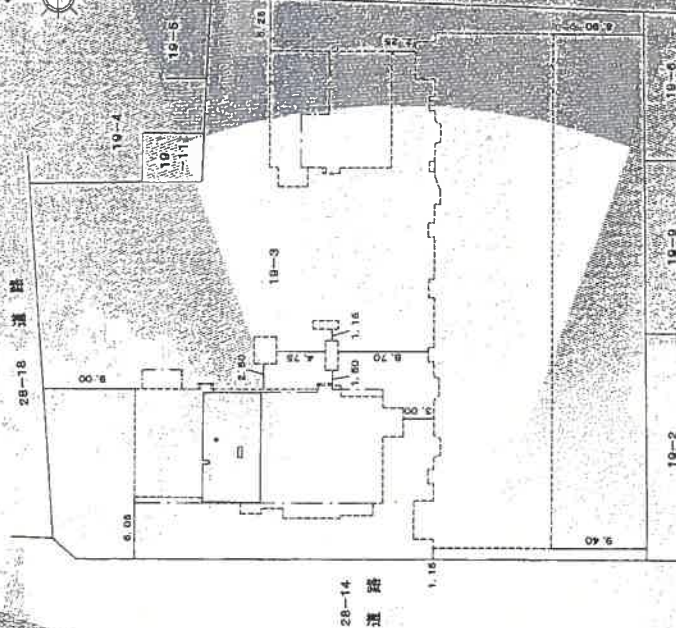
登記年月日：平成29年2月17日

これは図面に記録されている内容を証明する地図である。
令和8年4月8日 東京佐務局城北出張所

建物図面
各階平面図

家屋番号
加平二丁目
19番3の402

建物の所在
足立区加平二丁目19番地3



求積表	
3.800 × 0.590	= 2.2420
10.900 × 5.020	= 54.7180
6.740 × 0.590	= 3.9766
1.050 × 0.370	= -0.4033
0.250 × 0.330	= -0.0924
計	60.4409

床面積 60.44 m²

建物の存する部分 4階

作成者

縮尺 1/250

申請人

縮尺 1/500

(東京土地家屋調査士会用紙)

建物図面・各階平面図（写）

※A3をA4に縮小しています※